

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 267.019 du 15 juin 2026

A. 248.327/XV-6558

En cause :

1. L.B.,
agissant en son nom propre
et au nom de ses deux enfants mineurs
M.N.,
et M.N.,
2. E.K.,
3. B.H.,
ayant tous élu domicile chez
M^e Marine LANOY, avocate,
rue des Tanneurs, 58
1000 Bruxelles,

contre :

la commune de Woluwe-Saint-Lambert,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Charline SERVAIS, avocate,
avenue Louise, 250
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme
KORAMIC RÉAL
ESTATE INVESTMENT,
ayant élu domicile chez
M^e Ludovic BURNON, avocat,
rue de l'Aurore, 4
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 10 juin 2026, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « l'ordre pris le 15 avril 2026 par le bourgmestre de Woluwe-Saint-Lambert ordonnant des mesures de sécurité immédiate concernant l'immeuble sis avenue Georges Henri, 451 à Woluwe-Saint-Lambert » et, d'autre part, l'annulation de ce même acte.

II. Procédure

Par une ordonnance du 11 juin 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 15 juin 2026.

La note d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M^{me} Joëlle Sautois, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Louise Delwiche, *loco* M^e Marine Lanoy, avocate, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Charline Servais, avocate, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Ludovic Burnon, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie Michiels, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Les parties requérantes exposent que, le 18 octobre 2025, elles ont été expulsées d'un bâtiment vacant situé sur le territoire de la commune d'Anderlecht, qu'elles occupaient avec d'autres personnes sans titre de séjour réunies au sein d'un collectif.

2. Elles déclarent habiter actuellement dans un immeuble dont la partie intervenante est propriétaire et qui est situé sur le territoire de la partie adverse.

3. Elles précisent qu'elles s'y trouvent en vertu d'une convention d'occupation à titre précaire conclue le 9 décembre 2025 entre la partie intervenante et l'association sans but lucratif dont l'objet social est de représenter le collectif dont elles font partie. Cette convention est conclue pour une durée déterminée, en principe jusqu'au 31 décembre 2027.

4. Le 27 novembre 2025, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) établit un rapport à la suite d'une visite de prévention des lieux demandée par le collectif. Les parties requérantes précisent que ce rapport contient une liste de 30 aménagements ou travaux à réaliser.

5. Par un courrier daté du 16 décembre 2025, la partie adverse demande au propriétaire de l'immeuble de fournir d'urgence tous les éléments et preuves démontrant le respect de l'avis du SIAMU.

6. Dans sa note d'observations, la partie adverse expose que, le 12 janvier 2026, la zone de police Montgomery l'informe de la tenue d'un rassemblement dans l'immeuble le 16 janvier 2026, finalement déplacé à Saint-Gilles. Elle produit une publicité relative à cet événement.

7. Par un courrier électronique du 22 janvier 2026, la partie adverse adresse à l'association sans but lucratif un courrier de convocation du bourgmestre en vue d'une audition fixée le 3 février suivant.

Un courrier similaire est adressé à la partie intervenante.

8. Le 3 février 2026, préalablement à l'audition, la partie intervenante transmet ses observations écrites.

9. Par un courrier daté du 9 février 2026, le bourgmestre de la partie adverse communique aux participants le procès-verbal de l'audition du 3 février, dont il ressort notamment qu'un incendie s'est déclaré dans une chambre la veille de l'audition.

Dans le courrier précité, le bourgmestre précise que, « [s]oucieux de trouver un équilibre entre l'hébergement urgent de personnes en situation précaire et l'engagement de [s]a responsabilité, [il] laisse jusqu'au 17 avril 2026 pour [lui] fournir un avis pompier vierge de toutes remarques suite aux travaux de sécurisation imposés dans le rapport [du] SIAMU du 27/11/2025 ».

10. Par un courrier électronique du 11 février 2026, l'association sans but lucratif demande au bourgmestre d'appuyer la demande de financement des travaux qu'elle a introduite auprès du cabinet d'un ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'accélérer les travaux de remise en conformité du bâtiment.

11. Par un courrier daté du 24 février 2026, le conseil de la partie intervenante transmet le procès-verbal d'audition signé et indique que les travaux de mise en conformité sont à charge de l'association sans but lucratif vu la mise à disposition de l'immeuble à titre gracieux.

12. Par un courrier électronique adressé notamment au bourgmestre de la partie adverse le 17 février 2026, le collectif communique un document relatif à la planification des travaux nécessaires à la mise en conformité du bâtiment au regard du rapport du SIAMU précité ainsi qu'aux moyens disponibles ou escomptés pour les financer.

13. Par un courrier daté du 3 mars 2026, dont une copie est réservée à la partie intervenante, le bourgmestre de la partie adverse informe l'association sans but lucratif qu'il est intervenu en sa faveur auprès de la Secrétaire d'État au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et rappelle que les travaux doivent être réalisés pour la mi-avril au plus tard.

14. Le 15 avril 2026, le bourgmestre de la partie adverse adopte un arrêté ordonnant des mesures de sécurité immédiate concernant l'immeuble occupé par le collectif.

Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est rédigé comme il suit :

« Le bourgmestre,

Vu la Nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2, et 135, § 2 ;

Vu le règlement général de police ;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics ; que cette compétence concerne également les immeubles, parties d'immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés ;

Vu l'immeuble sis avenue Georges Henri, 451 à Woluwe-Saint-Lambert, propriété de la [partie intervenante] ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27/11/2025, faisant partie intégrante du présent arrêté ;

Considérant que cet avis fait suite à une visite de prévention des lieux le 05/11/2025 demandée par l'ASBL [...] dans le cadre d'une occupation temporaire de +/- 2 ans pour l'hébergement de personnes sans abri ;

Vu la convention conclue le 09/12/2025 entre la [partie intervenante], et l'ASBL [...] en vue de l'occupation précaire de l'immeuble susmentionné ;

Considérant que le rapport SIAMU mentionné ci-dessus souligne qu'afin de permettre l'occupation envisagée, les parties visibles et accessibles de l'immeuble sis [avenue] Georges Henri, 451 doivent respecter plusieurs conditions ;

Vu la convocation de [la partie intervenante] et de l'ASBL [...] en vue d'une audition le 03/02/2026 ;

Vu le procès-verbal d'audition du 03/02/2026 ;

Considérant que la mise en conformité nécessite des travaux de diverses natures ;

Considérant qu'il ressort de l'avis SIAMU susmentionné la nécessité d'aménager des moyens d'évacuation pour les occupants ainsi que l'ouverture de façade à dimensions suffisantes afin de permettre l'évacuation des personnes par échelles aériennes en cas d'incendie ;

Considérant qu'il est également exigé l'installation de parois EI 60 et de portes à fermeture automatique EI 30 à plusieurs endroits et notamment au niveau de chaque compartiment, des parois de la cage d'escalier, du rez-de-chaussée, de la chaufferie, du local d'entreposage des déchets, des locaux où se trouvent les machines à laver et sèche-linges, des cuisines et des sas d'ascenseur ; qu'il ressort en outre de ce rapport que les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé et que les installations techniques et de sécurité ainsi que les moyens d'extinction doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien régulier ;

Considérant que lors de l'audition du 03/02/2026 susmentionnée, l'ASBL [...] s'est engagée à transmettre un calendrier des travaux nécessaires ainsi qu'un plan financier relatif auxdits travaux ;

Considérant qu'il a été convenu lors de cette même audition que les travaux de sécurisation nécessaires devaient être exécutés pour la mi-avril conformément à l'avis SIAMU ; que les personnes convoquées étaient priées de se conformer aux normes en matière de sécurité incendie sous peine d'interdiction d'occupation de l'immeuble à la fin envisagée ;

Vu le courrier du 03/03/2026 adressé à l'ASBL [...] réitérant la nécessité d'effectuer les travaux de mise en conformité pour la mi-avril ;

Vu le courriel du 17/02/2026 de l'ASBL [...] faisant part d'un plan financier ainsi que d'une planification des travaux nécessaires ;

Considérant qu'à la date de prise de la présente mesure, les travaux nécessaires pour sécuriser l'occupation conformément aux remarques SIAMU n'ont pas été intégralement réalisés ; que le risque d'incendie est présent et réel ; que la sécurité publique justifie la prise de mesures immédiates ;

Considérant qu'il s'indique d'ordonner au propriétaire de l'immeuble susmentionné d'interdire toute occupation vu le danger pour la sécurité des occupants et de lui imposer de réaliser les travaux de mise en conformité nécessaires ;

Considérant que l'imminence du péril résulte des circonstances relatées ci-dessus ;

Vu le principe de précaution ;

Arrête :

Article 1^{er} :

Ordre est donné à la [partie intervenante], propriétaire de l'immeuble, de réaliser, pour le 30/05/2026, les mesures et travaux de mise en conformité nécessaires dans l'immeuble sis [avenue] Georges Henri, 451 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert visant à rencontrer les exigences en matière de sécurité incendie.

Article 2 :

À défaut d'exécution des travaux imposés à l'article 1^{er}, ordre est donné à la [partie intervenante], propriétaire de l'immeuble, pour raison de sécurité, d'interdire l'occupation de l'immeuble sis [avenue] Georges Henri, 451 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert pour le 15/06/2026 au plus tard.

Article 3 :

À partir de la date fixée à l'article 2, quiconque occupera l'immeuble en sera expulsé, si besoin par la force, par les services de police de la zone Montgomery 5343.

Article 4 :

Le présent arrêté sera notifié par courrier recommandé avec accusé de réception à :

- la [partie intervenante], propriétaire de l'immeuble [...].
- l'ASBL [...].
- [...] l'avocat de la [partie intervenante].

Article 5 :

Pour que nul n'en ignore, un exemplaire du présent arrêté restera affiché de manière visible à l'entrée de l'immeuble tant que l'arrêté n'aura pas été levé.

Article 6 :

[Indication des voies de recours au Conseil d'État]. ».

Cet arrêté est envoyé par courriers recommandés avec accusé de réception datés du 16 avril 2026 au propriétaire de l'immeuble et à l'association sans but lucratif. Une copie de l'arrêté est également adressée à cette dernière par un courrier électronique le lendemain.

15. Les parties requérantes indiquent dans la requête que l'acte attaqué est affiché sur les lieux le jour de son adoption.

16. Par un courrier électronique du 17 avril 2026, l'association sans but lucratif accuse réception de l'acte attaqué et informe la partie adverse qu'elle a déjà entrepris une grande partie des travaux.

17. Le 27 avril 2026, le SIAMU effectue une nouvelle visite des lieux et établit un rapport le lendemain.

18. Par un courrier électronique du 30 avril 2026, l'association sans but lucratif communique ce rapport à la partie adverse. Elle énumère les travaux réalisés ainsi que ceux encore à effectuer, puis demande à la partie adverse de visiter les lieux et de communiquer les suites qui seront réservées à l'acte attaqué.

19. Les parties requérantes affirment que, le 4 mai 2026, l'acte attaqué « est retiré de la porte » de l'immeuble.

20. Par un courrier électronique du 8 mai 2026, le collectif écrit au bourgmestre de la partie adverse, notamment pour lui demander de confirmer que l'acte attaqué n'est plus d'actualité et l'inviter à la journée « portes ouvertes » organisée le 15 mai.

21. Par un courrier erronément daté du 14 mai 2026, adressé dès le 13 mai par courrier électronique au collectif, le bourgmestre de la partie adverse écrit ce qui suit :

« Madame, Monsieur,

J'ai pris connaissance de votre courriel du 8 mai, par lequel vous m'informez de l'évolution des travaux entrepris dans l'immeuble occupé, sis 451 avenue Georges Henri.

Seul le SIAMU est habilité à me rendre un avis pour préciser si l'ensemble des conditions et observations formulées dans son rapport sont levées. Il vous revient donc, au terme des travaux entrepris, d'inviter le SIAMU à effectuer une nouvelle visite et à me transmettre, dans les meilleurs délais, son rapport. Ce n'est que sur cette base que je pourrai évaluer la situation et décider des mesures de police qui s'imposent.

Les obligations et conditions imposées par l'arrêté de police que j'ai pris le 15 avril dernier sont donc toujours fondées et restent dès lors d'application.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait qu'organiser une journée portes-ouvertes ce 15 mai en un lieu dont la configuration n'est pas conforme aux obligations imposées par le SIAMU engage votre totale responsabilité.

À cet égard, je vous rappelle qu'il vous revient de prendre des mesures afin de prévenir tout risque pour la sécurité des personnes. Si les rapports SIAMU visent l'occupation du bâtiment à des fins d'hébergement, le risque d'incendie demeure le même. En l'état, je ne peux marquer mon accord sur cette organisation. ».

22. Par un courrier électronique du 21 mai 2026, le conseil des habitants de l'immeuble écrit au bourgmestre et lui demande notamment de confirmer que l'acte attaqué « n'a plus lieu d'être – eu égard aux travaux réalisés et au rapport tout à fait concluant du SIAMU ». Elle ajoute qu'à défaut de confirmation du retrait dans les

prochains jours, elle n'aura d'autre choix que d'introduire un recours en suspension et en annulation devant le Conseil d'État, afin d'éviter toute expulsion de ses clients.

23. Par un courrier du 27 mai 2026, adressé par courrier électronique au conseil des parties requérantes, le bourgmestre de la partie adverse se réfère à son courrier daté du 14 mai, qu'il joint en annexe, et ajoute ce qui suit :

« J'ai pris connaissance des éléments transmis relatifs aux travaux déjà réalisés dans l'immeuble. Ceux-ci témoignent d'avancées concrètes dans la mise en œuvre des mesures demandées, ce dont il est pris acte.

Je souligne toutefois que ces éléments ne suffisent pas, à ce stade, à établir la conformité de l'immeuble aux exigences de sécurité imposées par les rapports SIAMU établis. En effet, il ressort du rapport SIAMU du 30 avril dernier que celui-ci demeure assorti de conditions, de sorte qu'un rapport final favorable et sans conditions reste attendu.

Dans ce contexte et en l'absence d'un tel rapport, je vous confirme que l'arrêté de police du 15 avril dernier demeure pleinement d'application.

Les obligations et conditions qu'il impose, notamment en termes de délais de réalisation des travaux de mise en conformité, continuent dès lors de produire leurs effets.

[...]. ».

24. Par un courrier électronique du 28 mai 2026, adressé au bourgmestre de la partie adverse, le collectif s'étonne de son courrier du 13 mai, précité, au motif que l'affiche relative à l'acte attaqué a été retirée après le rapport du SIAMU du 30 avril 2026 et qu'il en avait été déduit qu'il n'était plus d'application. Il demande au bourgmestre de reconsidérer sa position ou, à tout le moins, d'accorder un délai supplémentaire pour que le SIAMU puisse à nouveau visiter les lieux.

Selon les parties requérantes, ce courrier reste sans réponse.

25. Par un courrier électronique du 2 juin 2026, adressé au bourgmestre de la partie adverse, le collectif l'informe que tous les points repris dans le rapport nécessitant des travaux et installations sont couverts, excepté les deux points concernant la centrale d'alarme, qui ne pourront être réglés avant le 15 juin, faute de moyens et de temps. Il lui est également indiqué qu'une visite du SIAMU est prévue le 8 juin.

26. Dans leur requête, les parties requérantes indiquent que la visite du SIAMU a eu lieu à la date prévue et que le rapport est attendu.

IV. Non-paiement des droits de rôle et de la contribution par la première partie requérante agissant en son nom.

En application des articles 70, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, et 66, 6^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, l'introduction d'une demande de suspension donne lieu au paiement d'un droit de deux cents euros et d'une contribution de vingt-six euros.

L'article 71 du même arrêté dispose notamment comme il suit :

« Les droits visés à l'article 70 et la contribution visée à l'article 66, 6^o, sont acquittés par un virement ou un versement sur le compte financier du service compétent du Service public fédéral Finances.

Dès qu'un droit et la contribution visée à l'article 66, 6^o, sont dus, le greffier en chef adresse au débiteur une formule de virement portant une communication structurée permettant d'imputer le paiement à effectuer à l'acte de procédure auquel il se rapporte.

Lorsqu'une demande de suspension ou de mesures provisoires est introduite selon la procédure d'extrême urgence, la formule de virement est jointe à l'ordonnance de fixation. La preuve qu'un ordre de virement a été donné ou qu'un versement a été effectué est déposée à l'audience. Si cette preuve n'a pas été apportée avant la clôture des débats, la demande est rejetée.

[...]. ».

En l'espèce, la première partie requérante a été invitée à effectuer le paiement des droits et de la contribution visés aux articles 70, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, et 66, 6^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, lors de la communication de l'ordonnance lui refusant le bénéfice de l'assistance judiciaire, par un courrier déposé sur la plateforme électronique du Conseil d'État le 12 juin 2026, dont elle a pris connaissance le 15 juin en fin de matinée.

À l'audience du 15 juin 2026, la première partie requérante n'a pas déposé la preuve qu'un ordre de virement a été donné ou qu'un versement a été effectué et il est constaté que le compte financier du service compétent du Service public fédéral Finances n'a pas été crédité.

Conformément à l'article 71, alinéa 3, précité, la demande de suspension d'extrême urgence doit donc être rejetée, pour ce motif, en tant qu'elle est introduite par la première partie requérante agissant en son nom.

V. Intervention

Il y a lieu d'accueillir la requête en intervention introduite par la société anonyme Koramic Real Estate Investment, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble visé par l'acte attaqué et de destinataire de cet acte.

VI. Pièces déposées postérieurement à l'introduction de la demande de suspension

VI.1. Position des parties

Le 15 juin 2026, les parties requérantes ont fait parvenir au Conseil d'État quatre pièces complémentaires, étant un rapport du SIAMU daté du 9 juin 2026 ainsi que trois documents contenant des captures d'écran reprenant des échanges relatifs aux travaux et mesures à mettre en œuvre en vue de se conformer à l'avis du SIAMU.

À l'audience, elles exposent en substance qu'elles ont souhaité compléter leur dossier. La partie adverse demande que les pièces en question soient écartées des débats.

VI.2. Appréciation

La procédure d'extrême urgence réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense, l'instruction de la cause et le débat contradictoire. La partie requérante doit dès lors veiller à développer dans sa requête tous les arguments utiles à la défense de sa thèse et y joindre toutes les pièces dont elle dispose. Tant pour la démonstration de l'urgence que de l'extrême urgence, il ne peut, en principe, être tenu compte que des éléments que la partie requérante fait valoir dans sa requête et des pièces qu'elle dépose en annexe à celle-ci.

En l'espèce, au vu de la date des documents produits mais aussi compte tenu du fait que les parties requérantes n'exposent pas en quoi elles n'auraient pas pu les produire plus tôt ni pourquoi elles seraient décisives pour apprécier l'urgence et l'extrême urgence qu'elles invoquent, il y a lieu d'écarter ces pièces complémentaires des débats.

VII. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de

traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de la décision attaquée. Le paragraphe 5 de ce même article vise l'hypothèse où l'affaire doit être traitée en extrême urgence, ce qui doit être précisé dans l'intitulé de la requête, c'est-à-dire dans un délai égal ou inférieur à quinze jours.

VIII. L'extrême urgence

VIII.1. Exposé des parties requérantes

Au titre de « [l']urgence et [de l']extrême urgence », les parties requérantes exposent ce qui suit (les notes infrapaginales sont omises) :

- « 2.1. Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

Selon l'article 17, § 5, le président de la chambre ou le conseiller d'État qu'il désigne statue dans les quarante-cinq jours sur la demande de suspension ou de mesures provisoires.

2.2. Par un arrêt du 19 novembre 2024, Votre Conseil indique que « L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond ».

2.3. En ce qui concerne l'extrême urgence, Votre Conseil rappelle, dans un arrêt du 13 juin 2024, dans des circonstances similaires au cas d'espèce que « L'extrême urgence à l'appui du recours à cette procédure encore plus spécifique que celle du référé ordinaire, suppose que cette procédure exceptionnelle soit à même de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas » et que, par ailleurs, « Il faut que l'extrême urgence soit évidente pour tout le monde ou expliquée de manière incontestable par le demandeur dans sa requête, ce qui implique que celui-ci montre, en se fondant sur des éléments précis et concrets, que si la suspension de l'exécution de l'acte attaqué avait lieu au terme de la procédure ordinaire, elle interviendrait de manière irrévocablement tardive pour prévenir le dommage ».

2.4. En l'espèce, l'acte attaqué, en son article 3, prévoit qu'à partir du 15 juin 2026 toute personne occupant l'immeuble pourra être expulsée.

La demande de suspension est dès lors incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visée au paragraphe 1^{er} de l'article 17, § 4 des lois sur le Conseil d'État.

Les délais de la procédure en suspension ordinaire sont incompatibles avec l'imminence du péril que les requérants veulent éviter.

2.5. Il est par ailleurs nécessaire d'établir la gravité du dommage que les requérants auraient à subir.

Le droit au respect du domicile, consacré par l'article 15 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'Homme, tout comme le droit au logement consacré par l'article 23 de la Constitution et l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, revêtent non seulement un volet matériel mais également un volet procédural.

Les requérants se réfèrent à la jurisprudence de la Cour européenne affirmant que "la qualification de "domicile" donnée à un immeuble est une question de fait non subordonnée au respect par l'occupant des règles de droit interne", de sorte que "l'expulsion d'un local, même occupé illégalement mais étant néanmoins le domicile de l'intéressé, constitue une ingérence dans son droit au respect de son domicile". En effet, la notion de domicile ne se confond pas avec le lieu d'inscription au registre de la population, mais se définit comme le lieu effectivement occupé par l'intéressé·e, et "toute personne risquant de perdre son domicile (...) doit pouvoir faire déterminer par un tribunal indépendant la proportionnalité de la mesure en question".

L'effectivité du droit au logement implique également le droit "à un recours utile dans le cadre duquel il a pu être déterminé que l'expulsion était dûment justifiée".

2.6. Dès lors que le contrôle juridictionnel doit être effectif, les requérants ne peuvent s'accommoder des délais d'instruction d'une procédure en annulation [s'ils] veulent pouvoir soumettre la mesure d'expulsion au contrôle juridictionnel que [requièrent] les droits en cause.

Votre Conseil, dans ses arrêts du 13 juin 2024 et 19 novembre 2024 précités, dans lesquels les situations des requérants étaient aussi dramatiques que celles de l'espèce, a jugé que "il ne peut être nié que la situation de précarité des requérants, déjà difficile, risque de s'aggraver par l'exécution de l'acte attaqué et qu'ils doivent pouvoir saisir un juge pour apprécier la légalité de l'acte qui leur fait grief".

2.7. L'urgence est également justifiée par l'incompétence de l'auteur de l'acte, conformément à la jurisprudence traditionnelle de Votre Conseil.

En effet, Votre Conseil considère que la mise en œuvre d'un acte administratif dépourvu de toute force exécutoire en raison de l'incompétence de son auteur est, par elle-même, constitutive d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable.

2.8. Enfin, en ce qui concerne la diligence à agir, les requérants ont tout d'abord [agi] par voie amiable, espérant trouver une solution avec la partie adverse et éviter d'introduire une procédure qui s'avèrerait non nécessaire. Ils ont, en parallèle, avancé dans les travaux requis par le SIAMU et espéré arriver à ce que tous puissent être réalisés avant la date d'expulsion prévue. ».

VIII.2. Appréciation

1. Le recours à une procédure d'extrême urgence, visé au paragraphe 5 de l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, doit rester exceptionnel dès lors que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la

défense et l’instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante alors même que le référé ordinaire ne le pourrait pas. Celle-ci doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d’État dès que possible. Ces deux conditions de diligence et d’imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande de suspension d’extrême urgence.

Depuis l’entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2025, de la loi du 11 juillet 2023 modifiant les lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, l’article 17, § 4, de ces lois coordonnées prévoit qu’en cas de demande de suspension qui ne précise pas dans son intitulé que l’affaire doit être traitée en extrême urgence et, par conséquent, dans un délai égal ou inférieur à quinze jours, un calendrier de la procédure est fixé dans un délai de sept jours ouvrables et l’audience doit se tenir au plus tard dans les soixante jours de la fixation de ce calendrier. Ainsi qu’il ressort des travaux préparatoires de cette loi, l’exposé de l’urgence qui doit figurer dans la requête « [permet] à la chambre saisie de l’affaire de fixer une date d’audience en fonction du degré de cette urgence » (Projet de loi modifiant les lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, *Doc.*, Ch., 2022-2023, n° 55-3220/001, p. 10).

L’article 17, § 5, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, dans sa version applicable à partir du 1^{er} janvier 2025, dispose comme suit :

« Lorsque la demande précise dans son intitulé que l’affaire doit être traitée en extrême urgence, et par conséquent, dans un délai égal ou inférieur à quinze jours, le président de la chambre saisie ou le conseiller d’État qu’il désigne détermine, à bref délai, le calendrier de la procédure, en concertation avec l’auditeur, par une ordonnance qui fixe le jour du dépôt du dossier administratif, celui de la note d’observations et, le cas échéant, de la requête en intervention ainsi que le jour de l’audience. L’ordonnance désigne les éventuels tiers intéressés sur la base des indications de l’auditeur. Cette ordonnance peut être modifiée si d’autres tiers intéressés sont identifiés ou se sont manifestés après son adoption.

L’auditeur donne un avis oral à l’audience.

L’arrêt est prononcé au plus tard dans les cinq jours ouvrables de l’audience.

Si le délai de fixation est particulièrement bref, la suspension ou les mesures provisoires peuvent être ordonnées sans que toutes les parties aient été convoquées à l’audience. Dans ce cas, l’arrêt qui ordonne la suspension provisoire ou les mesures provisoires convoque les parties à bref délai devant la chambre qui statue sur la confirmation de la suspension ou des mesures provisoires. ».

Les travaux préparatoires de cette disposition confirment l’intention du législateur selon laquelle « la procédure d’extrême urgence doit rester exceptionnelle et se limiter, en tout état de cause, aux affaires dans lesquelles un requérant démontre la nécessité d’agir dans un délai de quinze jours maximum » (Projet de loi modifiant

les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, *Doc.*, Ch., 2022-2023, n° 55-3220/001, pp. 11-12).

Il s'ensuit que l'extrême urgence doit être évidente ou explicitée par la partie requérante dans sa demande de suspension d'extrême urgence en se fondant sur des éléments précis et concrets de nature à démontrer que si l'affaire était traitée dans un délai excédant quinze jours, l'arrêt du Conseil d'État interviendrait de manière irrévocablement tardive pour prévenir les inconvénients graves dont elle se prévaut. Il ne peut être tenu compte que des éléments qu'elle fait valoir dans sa requête.

Il lui revient ainsi d'exposer dans sa requête les raisons précises et concrètes pour lesquelles la procédure de suspension ordinaire ne serait pas de nature à remédier en temps utile au péril qu'elle invoque, en tenant compte des nouveaux délais de traitement prévus à l'article 17, § 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'État précitées, dans sa version applicable à partir du 1^{er} janvier 2025.

Par ailleurs, la seule imminence du péril ne peut suffire à justifier le recours à la procédure de suspension en extrême urgence. La partie requérante doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible.

2. En l'espèce, l'acte attaqué, adopté le 15 avril 2026 et affiché sur les lieux le jour même, imposait au propriétaire de l'immeuble de réaliser, pour le 30 mai au plus tard, les mesures et travaux de mise en conformité nécessaires visant à rencontrer les exigences en matière de sécurité incendie.

Les parties requérantes exposent elles-mêmes que le bourgmestre leur a confirmé expressément, dès le 27 mai 2026, qu'ainsi qu'il l'avait déjà fait savoir au collectif dont elles sont membres le 13 mai, l'acte attaqué demeurerait pleinement d'application en dépit des avancées constatées dans la mise en œuvre des mesures demandées par le SIAMU.

Alors qu'elles ont connaissance de l'acte attaqué depuis le 15 avril 2026 et qu'elles savent depuis le 27 mai qu'il ne sera pas levé, les parties requérantes n'ont introduit leur requête que le 10 juin 2026 alors qu'elles affirment que le péril craint est susceptible de se produire à partir du 15 juin. De tels délais d'action sont incompatibles avec l'extrême urgence invoquée.

Dans leur requête, les parties requérantes font valoir qu'avant de saisir le Conseil d'État, elles ont « tout d'abord [agi] par voie amiable, espérant trouver une

solution avec la partie adverse et éviter d'introduire une procédure ». Elles indiquent aussi avoir « en parallèle, avancé dans les travaux requis par le SIAMU et espéré arriver à ce que tous puissent être réalisés avant la date d'expulsion prévue ». Toutefois, le simple fait pour une partie requérante d'avoir préféré veiller d'abord au respect de l'acte attaqué et d'avoir entamé des démarches informelles en vue d'obtenir une décision qui lui soit favorable n'est pas constitutif de circonstances dont elle n'est pas responsable et qui l'ont empêchée d'agir plus vite, l'introduction d'un recours gracieux ne suspendant pas le délai de recours et n'empêchant pas l'introduction concomitante d'un recours devant le Conseil d'État.

Quant au fait que l'expulsion peut désormais intervenir à tout moment, il ne peut être admis qu'une partie requérante se prévale du caractère imminent d'un péril lorsque, comme en l'espèce, elle est seule responsable de cette imminence en raison de son manque de diligence.

La condition de diligence n'est dès lors pas remplie et, partant, la demande de suspension d'extrême urgence, en tant qu'elle est introduite par les autres parties requérantes, est irrecevable.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Koramic Real Estate Investment est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 15 juin 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Joëlle Sautois,
Frédéric Quintin,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Joëlle Sautois